



DPE absurde et processus pour en sortir

Par cocolicot75

Contexte:

Propriétaire bailleur d'un studio de 20m² au dernier étage d'un immeuble ancien en copro, avec une mezzanine non prise en compte dans la surface habitable. Il consomme peu d'énergie et est très agréable pour 2 personnes.

DPE: je suis victime de l'algorithme des DPE qui pénalise les petites surface

PASSOIRE THERMIQUE: Le DPE me donne la lettre G car:

- le ratio entre surface habitable et surface de murs/toit exposé à l'extérieur est trop important.
- le chauffe-eau fait 100 litres, apparemment trop pour une petite si petite "surface habitable".

TRAVAUX: Le DPE suggère 2 phases de travaux:

Phase 1 (indispensable pour augmenter la note): pose d'une pompe à chaleur air-air non réversible.

Phase 2: changement d'une porte, pose d'une VMC, isolation du toit par l'extérieur.

ABSURDITÉ: Une pompe à chaleur air-air non réversible, apparemment ça n'existe pas sur le marché, c'est bruyant, il faut de l'entretien coûteux, et sans parler de l'efficacité réelle en plein hiver qui demanderait un chauffage d'appoint alors que le DPE demande de supprimer les anciens chauffages électriques.

BREF, au 1er janvier 2025 je ne suis plus censé le louer, et je voudrait bien me mettre en conformité mais entre le coût exorbitant pour peu d'efficacité réelle, il me semble que je dois surtout prouver l'absurdité de ce DPE.

Mes questions:

A quel organisme dois-je prouver que c'est impossible pour obtenir une dérogation?

Dans quel ordre dois-je faire les choses?

1: devis d'entreprises pour montrer ma volonté de faire les travaux, voir montrer l'impossibilité de pompe a chaleur air-air non-réversible?

2: preuve de refus de la copro?

3: changement des vieux chauffage électrique par chauffage à inertie céramique puis audit énergétique pour voir le résultat?

Mes arguments sont les suivant:

-le coût des travaux est disproportionné par rapport aux revenus engendrés par les loyer

-le gain énergétique est trop faible pour justifier une telle mise en oeuvre

-les aides type Ma Prim Rénov ne subventionne pas cela.

-Ceci m'empêche de profiter des revenus de ce studio, ou m'oblige à le vendre au rabais alors qu'il consomme très peu d'énergie

-les travaux d'isolation de toiture et VMC étant prévus dans les 2 ans, il faudrait attendre que ces travaux soient faits pour voir si une pompe à chaleur est nécessaire.

BREF, que me conseilleriez-vous afin de ne pas plonger, et ne pas retirer ce bien du marché locatif?

Merci à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous consulté l'ANAH ?

C'est souvent utile pour relativiser les conseils du DPE qui sortent d'un logiciel plus ou moins à jour.

Par cocolicot75

Non mais j'ai contacté l'Agence Parisienne pour le Climat en lui expliquant la situation.
La réponse est hallucinante:

"le fait d'avoir proposé une pompe à chaleur air-air est peu aidant dans la mesure où une telle P.A.C. est quasiment impossible à réaliser en espace protégé du fait d'une unité extérieure (sinon Paris n'aurait pas le même visage) car il faut l'accord de la copropriété et l'accord du service d'urbanisme."

On marche sur la tête

Par cocolicot75

Je vais effectivement voir avec l'ANAH qui d'ailleurs soutien la rénovation de l'immeuble.

Mon besoin, et connaissant ce genre d'absurdité à la française, c'est d'avoir des preuves écrites de différents organismes pour leur mettre le nez face à leurs contradiction...

C'est pour ça que je me demande dans quel ordre je dois faire les choses pour ne pas gaspiller trop de temps et d'énergie, et aussi pour voir si je dois prendre un avocat en droit immobilier pour faciliter les choses...

Par yapasdequoi

Pour le moment je ne vois pas bien l'utilité d'un avocat.

Personne ne vous demande rien, le DPE a donné des recommandations, mais aucune n'est imposée, ni contestée.

Il n'est a priori pas possible de faire évoluer votre note sans des travaux nécessitant l'accord de la copropriété, et des assouplissements sont dans les tuyaux pour les copropriétés.

Sinon vous pouvez aussi écrire à votre député pour faire évoluer la loi.

Par cocolicot75

D'abords merci YAPASDQUOI pour vos réponses.

Effectivement aucun organisme ne me contraint directement, mais la loi oui; peu importe le contexte, les deadlines de travaux de copro, les délais d'aides etc., la loi est claire, on est tenu de se mettre à jour, et ça s'applique le 1er janvier 2025.

Je suis étonné de pas voir encore d'association de défense des impactés.